

Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi (Studi Penelitian Pada Law Firm AG_ERS, SH., MH & Partner)

Ahmad Gozali Bangun¹, Muhammad Yamin², Adil Akhyar³

Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

¹ahmad.gozali@gmail.com, ²yaminlubis16@gmail.com, ³adil.akhyar@fh.uisu.ac.id

Abstrak

Tanah adalah benda yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dapat dikatakan bahwa hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan yang sifatnya abadi. Hubungan yang bersifat abadi atau kekal tersebut dapat dibuktikan dengan melihat kenyataan bahwa sejak manusia hidup sampai manusia meninggal selalu membutuhkan tanah. Putusan dalam mediasi ini terdiri dari 2 (dua) antara lain yaitu pertama, para pihak sepakat untuk sepakat yang artinya mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan berhasil, dari keberhasilan mediasi tersebut dibuatkan akta perdamaian yang didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Kedua, para pihak sepakat untuk tidak sepakat artinya mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tidak berhasil, Kantor Pertanahan memberi saran kepada para pihak untuk membawa sengketa tersebut ke Pengadilan Negeri setempat. Pada setiap sengketa tanah masing-masing mempunyai karakteristik yang berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya. Pada dasarnya dalam setiap penyelesaian sengketa baik melalui jalur *litigasi* atau *non litigasi* di dalamnya terdapat hal-hal yang menghambat jalannya musyawarah ataupun pelaksanaan hasil musyawarahnya. Secara umum hambatan-hambatan dalam musyawarah tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor internal yang berasal dari para pihak yang bersengketa dan pada obyek yang disengketakan dan faktor-faktor eksternal yang berasal dari pihak lainnya.

Kata Kunci : Analisis Hukum, Penyelesaian Sengketa, Tanah, Mediasi.

Abstract

Land is an object that is very important in human life, it can be said that the human relationship with land is a relationship that is eternal. This eternal or eternal relationship can be proven by seeing the fact that from the time humans live until they die, they always need land. The verdict in this mediation consists of 2 (two), namely first, the parties agree to agree, which means that the mediation carried out by the Land Office is successful, from the success of the mediation a peace deed is made which is registered at the Registrar's Office of the local District Court. Second, the parties agree not to agree, meaning that the mediation carried out by the Land Office is not successful, the Land Office advises the parties to bring the dispute to the local District Court. Each land dispute has different characteristics from one another. Basically, in every dispute resolution, whether through litigation or non-litigation, there are things that hinder the proceedings of the deliberations or the implementation of the results of the deliberations. In general, the obstacles in the deliberation can be caused by several factors, namely internal factors originating from the disputing parties and the disputed object and external factors originating from other parties.

Keywords: Legal Analysis, Dispute Resolution, Land, Mediation.

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Tanah adalah benda yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dapat dikatakan bahwa hubungan manusia dengan tanah adalah hubungan yang sifatnya abadi. Hubungan yang bersifat abadi atau kekal tersebut dapat dibuktikan dengan melihat kenyataan bahwa sejak manusia hidup sampai manusia meninggal selalu membutuhkan tanah. Dalam segala kegiatan

dan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya manusia tidak bisa melepaskan peran penting tanah.

Di Indonesia tanah pada dasarnya dikuasai negara. Negara akan memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluannya.¹ Hal ini dapat dilihat dari Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945

¹ Mudjiono, Hukum Agraria, (Yogyakarta : Liberty Yogyakarta, 1992), h. 5.

(UUD 1945) bahwa bumi, air dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. "Penguasaan Negara terhadap tanah – tanah di Indonesia artinya bahwa negara diberi wewenang sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan perembukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
2. Menentukan dan mengatur hak – hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
3. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.²

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Begitu pentingnya kedudukan tanah bagi manusia tidak jarang menyebabkan terjadinya permasalahan pertanahan.³

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan bahwa Dalam pengertian bumi, selain permukaan termasuk pula tubuh bumi yang berada dibawahnya serta yang berada dibawah air. Secara konstitusional dalam Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi Negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat.

Tanah di Indonesia masih tetap namun penggunaannya yang bertambah dan membuat nilai harga tanah juga ikut naik sehingga seringkali menimbulkan konflik. Oleh karena itu diperlukan penyelesaian secara tuntas yang dapat diterima para pihak yang berperkara sehingga tercipta keadilan diantara para pihak yang berperkara.

Permasalahan pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak yang memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.⁴ Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.⁵

Secara garis besar, permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) permasalahan, yakni :

- 1) Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, dan lain-lain,
- 2) Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang landreform,
- 3) Ekses – ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan, dan
- 4) Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah.⁶

Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi dizaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal ini tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan. Masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam 2 sengketa. Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar pengadilan.

Suatu sengketa haruslah diselesaikan oleh para pihak dengan cara kekeluargaan

² *Ibid.*

³ Made Yudha Wismayana dan I wayan Novy Purwanto, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi*, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana, h. 2

⁴ Pahlefi, "Analisis Bentuk – Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang –

Undangan di Bidang Agraria", Majalah Hukum Forum Akademika, Vol. 25, (Maret 2014), h. 137

⁵ Abdurrahman, 2004, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang – Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta: Akademik Persindo, h.1

⁶ Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, h.170

atau diluar pengadilan ataupun dimuka hakim dalam persidangan. Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral (pihak ketiga) yang tidak memiliki kewenangan memutus.⁷ Mediasi merupakan upaya sederhana dan praktis dalam menyesuaikan persengketaan, yang didahului dengan cara mencari dan mempertemukan kesepakatan pemecahan masalah, dengan dibantu oleh seseorang atau lebih selaku penengah yang bersifat netral dan hanya berfungsi sebagai fasilitator. Keputusan akhir berada pada kekuasaan pihak yang bersengketa yang dituangkan dalam suatu keputusan bersama.⁸ Penyelesaian sengketa melalui bentuk ini, atas kesepakatan kedua pihak yang bersengketa, masalahnya akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau penasehat ahli maupun melalui seseorang mediator.⁹

Para pihak yang bersengketa bisa terdiri atas satu orang atau lebih, dalam hal ini pihak yang peran sebagai mediator merupakan satu kesatuan dengan pihak yang bersengketa dan bersifat tidak memihak. Dalam hal ini mediator hanya memfasilitasi para pihak dan para pihak yang bersengketa sendirilah yang mengajukan jalan penyelesaiannya. Mediator merupakan perantara (penghubung atau penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa.¹⁰ Dalam hal ini mediator tidak tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak. Namun dalam hal ini para pihak mengusahakan kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan diantara mereka.¹¹ Mediasi sebagai salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundangan-undangan dalam berbagai bentuk konteks sengketa, salah satunya mediasi untuk penyelesaian sengketa pertanahan.¹²

Kedudukan BPN sebagai satu satunya lembaga atau institusi yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanah

dalam mengelola bidang pertanahan diakui secara normatif melalui Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Pasal 2 Perpres Nomor 85 Tahun 2009 Perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dijelaskan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan tugas Pemerintahan dibidang Pertanahan secara Nasional, Regional, dan Sektorial.¹³

Sebagai badan tunggal yang mengurus mengenai masalah Pertanahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional juga memiliki fungsi sebagaimana dalam Pasal 3 huruf (n) Perpres Nomor 85 Tahun 2009 perubahan atas Perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik d bidang Pertanahan.¹⁴

Berdasarkan pemahaman yang demikian itu, penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu dipopulerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahan. Karena hal ini selain dimungkinkan pemanfaatannya, dari tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dapat mencakup penyelesaian sengketa dengan cara mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS) di luar pengadilan hanya dapat ditempuh bila para pihak menyepakati penyelesaiannya melalui pranata Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS). Kemudian Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS) dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini berkembang pada kasus-kasus perkara lain seperti kasus-kasus perkara pidana tertentu dan sengketa tenaga kerja ataupun pada sengketa lingkungan dan sengketa tanah, sehingga pilihan penyelesaian sengketa di

⁷ Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta : PT. Radja Grafindo Persada, h. 12

⁸ Absori dan M. Mahdi, *Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan : Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2016, h. 35

⁹ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005, h. 30

¹⁰ Absori, *Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2014, h. 201

¹¹ *Ibid*, h. 201-203

¹² Asmawati, *Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Jurnal Ilmu Hukum, Maret 2004, h. 58

¹³ Fingli A. Wowor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah", *Lex Privarium*, Vol. II/No.2, (April 2014), h. 96

¹⁴ *Ibid*.

luar pengadilan tidak hanya berlaku pada kasus-kasus perdata saja. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling dasar. Tanah di samping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut dikorbankan guna kepentingan umum. Ini dilakukan dengan pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga berbentuk tanah atau fasilitas lain.¹⁵

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria yang disingkat (UUPA) diatur tentang hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negaranya berupa yang paling utama Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak untuk Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Permasalahan tanah yang muncul akhir-akhir ini, semakin kompleks. Pemuncunya, tak sebatas aspek ekonomi saja, melainkan sosial dan budaya bahkan juga agama. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan melalui "mediasi". Mediasi adalah salah satu bagian dari alternatif penyelesaian sengketa (APS), disamping negosiasi, arbitrase, dan pengadilan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka ditentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur, tata cara dan model penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan melalui proses mediasi?
2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan melalui proses mediasi?
3. Bagaimana akibat hukum dari hasil proses mediasi terhadap kedua belah pihak?

C. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat "deskriptif, yaitu menggambarkan keadaan atau suatu fenomena yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti".¹⁶ Deskriptif analitis akan dikaji peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut permasalahan yang telah diidentifikasi.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan secara metode penelitian yuridis normatif. "Pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada ilmu hukum dengan menitik beratkan pada data sekunder, yang berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tertier".¹⁷

3. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Kantor Advokat Ahmad Ghozali Bangun, SH & Rekan.

4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan melaksanakan penelitian kepustakaan (*library reseach*), yaitu dengan metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan dan pembahasan dalam penelitian ini.

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas: Penelitian Kepustakaan (*library research*), dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian pokok masalah dalam tesis ini.

¹⁵ Rusmadi Murad. *Op.Cit*.

¹⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003, hal. 36

¹⁷ *Ibid*, hal. 37

5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

a. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian.¹⁸

b. Sumber Data

Sumber data penelitian ini adalah sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini bersumber dari :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan mengenai kepastian hukum tanah milik negara.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti
- 3) Bahan hukum tertier yakni yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum.

c. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas: penelitian kepustakaan (*library research*); Dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa putusan dari pengadilan, buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian permasalahan dalam tesis ini.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Pelaksanaan analisis data dalam penelitian ini, terdapat 3 (tiga) aspek kegiatan yang penting untuk dilakukan, yaitu: menulis catatan, mengidentifikasi konsep-konsep dan mengembangkan batasan konsep dan teori.

Proses analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi beberapa tahapan, yaitu:

a. Analisis data

Analisis data dilakukan semenjak data diperoleh secara studi pustaka. Dari analisa data diperoleh tema dan rumusan hipotesa. Untuk menuju pada tema dan mendapatkan rumusan hipotesa, tentu saja harus berpatokan pada tujuan penelitian dan rumusan masalahnya.

b. Reduksi data

Reduksi data merupakan kegiatan proses pengurangan data dan juga penambahan data. Dalam mereduksi data dapat terjadi pengurangan data dan juga penambahan data yang dianggap relevan dengan permasalahan yang diteliti sehingga dihasilkan data yang sempurna.

c. Penyajian data

Setelah proses reduksi data, maka tahapan selanjutnya adalah penyajian data. Penyajian data merupakan proses pengumpulan informasi yang disusun berdasar kategori atau pengelompokan-pengelompokan yang diperlukan.

d. Interpretasi data

Setelah melalui tahapan penyajian data, maka tahap selanjutnya adalah proses pemahaman makna dari serangkaian data yang telah tersaji, dalam wujud yang tidak sekedar melihat apa yang tersurat, namun lebih pada memahami atau menafsirkan mengenai apa yang tersirat di dalam data yang telah disajikan.

e. Penarikan kesimpulan/verifikasi.

Tahapan terakhir dari analisis data adalah penarikan kesimpulan/ verifikasi, tahap ini merupakan proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang singkat-padat dan mudah difahami, serta dilakukan dengan cara berulang kali melakukan peninjauan mengenai kebenaran dari penyimpulan itu, khususnya berkaitan dengan relevansi dan konsistensinya terhadap judul, tujuan dan perumusan masalah yang ada.

¹⁸ Noeng Muhadjir, Metodologi Penelitian Kualitatif, (Yogyakarta: Rakesarasin, 1996), h. 2.

II. Hasil Penelitian

A. Prosedur, Tata Cara, Dan Model Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Dilakukan Melalui Proses Mediasi

Penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten adalah penyelesaian sengketa secara non litigasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dan penyelesaian tersebut dapat digolongkan kepada penyelesaian yang berkualitas tinggi. Karena sengketa yang diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam.¹⁹

Dalam hal keberhasilannya amat ditentukan oleh para pihak yang bersengketa yakni harus membuka diri untuk membicarakan bagaimana baiknya. Disamping itu, perlu adanya mediator untuk melakukan berbagai benar-benar harus cakap dan mampu serta memahami karakteristik masyarakat setempat berikut potensi sengketa yang terjadi.²⁰ Model penyelesaian sengketa alternatif dengan mediasi menurut C. W. Moore digambarkan sebagai intervensi terhadap suatu sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang dapat diterima, tidak berpihak dan netral, tidak mempunyai kewenangan untuk mengambil keputusan dalam membantu para pihak yang berselisih sebagai upaya mencapai kesepakatan secara sukarela dalam menyelesaikan masalah yang disengketakan para pihak.²¹

Dalam lingkup hukum formal, penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi diatur dalam Pasal 6 hingga Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kantor Pertanahan yang sejatinya mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria atau pertanahan, berwenang untuk menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu penyelesaian melalui mediasi, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa penyelesaian kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten menggunakan pendekatan secara persuasif dengan menitikberatkan pada win – win solution untuk kedua pihak dengan mengedepankan prinsip asas keadilan. Pendekatan secara persuasif dibuktikan dengan Kantor Pertanahan Kabupaten melakukan pendekatan dengan pemanggilan para pihak secara terpisah, tujuannya adalah untuk mengetahui kemauan masing – masing pihak yang bersengketa, para pihak diberikan kesempatan secara transparan untuk mengajukan pendapatnya mengenai permasalahan tersebut. Kemudian Kantor Pertanahan melakukan penelitian lapangan untuk membuktikan kebenaran data yang diberikan para pihak. Setelah diperoleh kebenaran data para pihak dipertemukan dan mencari jalan keluar. *Output* dari mediasi ini adalah para pihak tidak ada yang dirugikan dari putusan mediasi tersebut, dan adil bagi para pihak sehingga asas keadilan bisa tercipta. Adil bukan berarti sama tetapi adil disini maksudnya adalah para pihak bisa menerima putusan mediasi yang dibuat bersama secara sukarela, tidak ada pihak yang kalah ataupun menang.

B. Hambatan Dan Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa Yang Dilakukan Melalui Proses Mediasi

Pada setiap sengketa tanah masing-masing mempunyai karakteristik yang berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya. Pada dasarnya dalam setiap penyelesaian sengketa baik melalui jalur *litigasi* atau *non litigasi* di dalamnya terdapat hal-hal yang menghambat jalannya musyawarah ataupun pelaksanaan hasil musyawarahnya.

Secara umum hambatan-hambatan dalam musyawarah tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor internal yang berasal dari para pihak yang bersengketa dan pada obyek yang

¹⁹ Dewi Tuti Muryanti dan B. Rini Heryanti, "Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi di Bidang Perdagangan", *Dinamika Sosbud*, Volume 13 Nomor 1, (Juni 2011), h. 50

²⁰ Absori dkk, "Model Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Lembaga Alternatif", *Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 2, (Juni 2008), h.375

²¹ *Ibid*, h. 373

disengketakan dan faktor-faktor eksternal yang berasal dari pihak lainnya.

Faktor internal yang menghambat proses penyelesaian sengketa antara lain dapat disebabkan oleh:

1. Temperamen

Para pihak yang bersengketa terkadang menjadi salah satu faktor yang menghambat dalam proses musyawarah, hal ini berkaitan dengan temperamen mereka. Temperamen masyarakat adat dalam proses musyawarah sangat berpengaruh dalam proses musyawarah.

Musyawarah kadang tidak dapat berjalan dengan lancar karena salah satu pihak atau kedua belah pihak lebih menggunakan emosi dari pada logikanya dalam bermusyawarah dan tidak mau mendengarkan pendapat dari pihak lainnya dan lebih mengangap dirinya yang paling benar.

Dengan sikap seperti inilah yang membuat musyawarah menjadi tidak kondusif karena tidak ada pihak yang mau mengalah.

2. Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan masyarakat adat juga terkadang menjadi faktor penghambat. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa sebagian besar dari para responden (masyarakat adat) yang merupakan pihak yang bersengketa hanya mempunyai tingkat pendidikan yang relatif rendah.

Sehingga mereka terkadang mengalami kesulitan untuk memahami hal yang menjadi fokus dari sengketa yang dimusyawarahkan dan menyebabkan sengketa menjadi semakin rumit untuk diselesaikan.

3. Kedisiplinan

Kedisiplinan para pihak dalam proses penyelesaiannya sengketa juga menjadi salah satu faktor penghambat. Tidak jarang terjadi pada saat akan dilakukan penandatanganan kesepakatan, salah satu pihak menolak untuk melakukannya dengan alasan mereka tidak mengerti maksudnya karena tidak dapat membaca sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Ketidakjelasan Batas-batas Tanah

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari pejabat Kantor Pertanahan di Kota Medan, tanah-tanah sebagai obyek sengketa juga dapat menjadi penyebab penghambat jalannya proses musyawarah. Sebagai contoh dalam hal penentuan batas tanah, karena dari semula patokan yang menjadi batas-batas tanahnya tidak jelas. Hal ini dikarenakan dahulu pada awal penguasaan tanah oleh masyarakat adat sebagian besar penentuan batas tanah seperti sungai, batu, pohon-pohon dan lainnya, sehingga dalam hal

ini para pihak mengalami kesulitan untuk menunjukkan batasnya.

Faktor eksternal yang menghambat musyawarah merupakan faktor lain yang tidak bersumber dari subyek maupun obyek sengketa yang dapat disebabkan oleh pihak ketiga. Pihak ketiga dalam sengketa tanah adalah pihak lain selain para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga ini biasanya adalah keluarga dari masyarakat adat yang ikut campur tangan yang terkadang mempengaruhi salah satu pihak yang bersengketa, dan biasanya juga karena faktor ganti rugi *uang sirih pinang* yang kurang.

Pada dasarnya kelancaran jalannya penyelesaian sengketa tanah baik pada saat proses musyawarahnya maupun pada saat pelaksanaannya hasil musyawarahnya sangat dipengaruhi oleh kesadaran semua pihak untuk memahami arti penting dari musyawarah tersebut bagi terselesainya sengketa. Selain itu diperlukan peran aktif dari semua pihak untuk membantu menyelesaikan sengketa yang terjadi sehingga akan diperoleh penyelesaian yang menguntungkan semua pihak.

B. Solusi Dalam Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi

Mediasi di luar pengadilan di Indonesia dipayungi oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, hal ini dapat dilihat pada Pasal 6 berbunyi:

1. Sengketa atau beda pendapat dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada iktikad baik dengan menyampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
2. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas hari) dan hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis.
3. Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.
4. Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau

mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.

5. Setelah menunjuk mediator atau lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi sudah harus dapat dimulai.
6. Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
7. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di pengadilan negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatangan.
8. Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak pendaftaran.
9. Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai, maka para pihak berdasarkan kesepakatan secara tertulis dapat mengajukan usaha penyelesaiannya melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *ad hoc*.

Kemudian dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 juga memuat keterkaitan yang menghubungkan antara praktek mediasi di luar pengadilan yang menghasilkan kesepakatan. Dalam Pasal 23 Peraturan Mahkamah Agung ini mengatur mengenai prosedur hukum untuk memperoleh akta perdamaian dari Pengadilan Tingkat Pertama atas kesepakatan perdamaian atau mediasi di luar pengadilan. Prosedurnya adalah dengan cara mengajukan gugatan yang dilampiri oleh naskah atau dokumen kesepakatan perdamaian dan kesepakatan perdamaian itu merupakan hasil perundingan para pihak dengan dimediasi atau dibantu oleh mediator bersertifikat. Dokumen kesepakatan perdamaian tersebut dapat diajukan dalam bentuk gugatan untuk memperoleh akta

perdamaian ke pengadilan yang berwenang. Pengaju gugatan tentunya adalah pihak yang dalam sengketa ini mengalami kerugian.²²

Pengaturan untuk memperoleh akta perdamaian bagi kesepakatan perdamaian di luar pengadilan dengan pengajuan gugatan mungkin dapat dipandang agak aneh. Bagaimana sebuah sengketa yang pada dasarnya telah dapat diselesaikan secara perdamaian, tetapi kemudian salah satu pihak mengajukan gugatan kepada pihak lawannya yang telah berdamai dengan dirinya. Akan tetapi, jika melihat keadaan empiris bahwa tidak semua orang yang telah mengikat perjanjian dengan pihak lainnya bersedia menaati perjanjian itu, maka pengaturan ini memiliki dasar rasional, mengapa tetap diperlukan syarat melalui pengajuan gugatan padahal para pihak telah berdamai karena pengadilan terikat pada aturan prosedural dalam sistem hukum Indonesia bahwa pengadilan hanya dapat menjalankan fungsinya atas dasar adanya gugatan untuk sengketa-sengketa dan adanya permohonan untuk masalah hukum yang bukan sengketa. Mengapa disyaratkan mediator yang bersertifikat adalah untuk mendorong peningkatan kualitas jasa mediasi. Karena orang yang telah memperoleh sertifikat melalui pendidikan dan pelatihan mediasi memiliki pengetahuan dan keterampilan mediator, sehingga ia tidak akan mengubah proses mediasi yang sifatnya mufakat dan berdasarkan otonomi para pihak menjadi proses yang memutuskan seperti halnya arbitrase.²³ Di samping itu penyelesaian sengketa para pihak di luar pengadilan secara mediasi apabila tidak diajukan ke pengadilan yang berwenang untuk memperoleh akta perdamaian, jika salah satu pihak mengingkari hasil kesepakatan mediasi tersebut, maka upaya hukum yang dapat ditempuh adalah melakukan gugatan wanprestasi, karena kesepakatan damai tanpa akta perdamaian dari pengadilan status hukumnya adalah sebagai perjanjian bagi para pihak.

Terintegrasinya mediasi dalam proses acara pengadilan adalah untuk memfasilitasi, berusaha dengan sungguh-sungguh membantu para pihak bersengketa mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan melalui perundingan, bermusyawarah dengan mengesampingkan hukum untuk menuju perdamaian yang disepakati oleh kedua belah pihak.²⁴ Dalam

²² Takdir Rahmadi, Op.Cit. h.193.

²³ *Ibid.* h.194

²⁴ | Made Sukadana, "Mediasi Peradilan: mediasi dalam sistem peradilan perdata Indonesia dalam rangka

konteks usaha yang sungguh-sungguh dari pengadilan untuk membantu para pihak yang bersengketa seperti tersebut, Satjipto Rahardjo mengemukakan menegakkan hukum tidak sama dengan menerapkan undang-undang dan prosedur. Menegakkan hukum adalah lebih dari itu dalam khasanah spritual Timur (jawa) dikenal kata "Mesu Budi" yaitu penegakan hukum dengan penerahan seluruh potensi kejiwaan dalam diri para penyelenggara hukum.²⁵ Hal itu berarti dalam penegakan hukum "Mesu Budi" tidak saja semata-mata berpegang pada kecerdasan intelektual (mendasarkan undang-undang atau peraturan tertulis sebagai sumber hukum), akan tetapi juga dengan memadukan budi nurani, karena kebenaran sesungguhnya sudah ada di hati sanubari atau budi nurani setiap insani, yang harus dipahami dan dimiliki oleh setiap penyelenggara atau penegak hukum serta para pihak pencari keadilan. Dengan demikian hakekat yang dicari dalam penyelesaian sengketa atau perkara dengan pengintegrasian mediasi ke acara pengadilan adalah "keadilan", karena keinginan kedua pihak dapat terpenuhi, tidak ada yang merasa dikalahkan apalagi direndahkan, namun sebaliknya kedua belah pihak merasa dihormati sehingga memenuhi esensi ego manusia yang paling dalam yaitu "kejayaan atau gloria" untuk selalu ingin dihormati, selalu ingin lebih unggul dari manusia lainnya.²⁶

Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 memuat sepuluh prinsip pengaturan tentang penggunaan mediasi terintegrasi di pengadilan (*court-connected mediation*). sepuluh prinsip tersebut adalah sebagai berikut²⁷: pertama Mediasi wajib ditempuh, sebelum sengketa diputus oleh hakim para pihak wajib terlebih dahulu menempuh mediasi. Jika proses mediasi tidak ditempuh atau sebuah sengketa langsung diperiksa dan diputus oleh hakim, konsekwensi hukumnya adalah putusan itu batal demi hukum. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008.

Sebagian ahli hukum mungkin mempertanyakan prinsip penggunaan mediasi secara wajib ini karena HIR dan Rbg yang mengatur prosedur penyelesaian sengketa perdata di pengadilan tidak menyebutkan soal mediasi, sedangkan

Peraturan Mahkamah Agung ini yang status hukumnya dalam tata urutan peraturan perundang-undangan sangat rendah sehingga tidak boleh isinya menciptakan sebuah norma baru. Namun Mahkamah Agung memahami bahwa upaya penyelesaian sengketa atau perkara perdata melalui mediasi secara konseptual dan asensialnya sama dengan upaya perdamaian sebagaimana diwajibkan Pasal 130 HIR atau 154 Rbg. Dengan demikian mediasi tidak menyimpang dari hukum acara yang diatur dalam HIR dan Rbg, tetapi justru dapat memperkuat upaya perdamaian yang diwajibkan oleh HIR dan Rbg.

Kedua, otonomi para pihak. Prinsip otonomi para pihak merupakan prinsip yang melekat pada proses mediasi. Karena dalam mediasi para pihak berpeluang untuk menentukan dan mempengaruhi proses dan hasilnya berdasarkan mekanisme konsensus atau mufakat para pihak dengan bantuan pihak netral. Prinsip ini dikenal dengan sebutan *self determination*, yaitu para pihak lah yang berhak atau berwenang untuk menentukan dalam arti menerima atau menolak segala sesuatu dalam proses mediasi.²⁸

Ketiga, mediasi dengan itikad baik. Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau konsensus para pihak yang akan dapat berjalan dengan baik jika dilandasi oleh itikad untuk menyelesaikan sengketa.²⁹

Keempat, Efisiensi Waktu. Masalah waktu merupakan salah satu faktor penting dalam menyelesaikan sebuah sengketa atau perkara. Konsep waktu juga berhubungan dengan kepastian hukum dan ketersediaan atau pemanfaatan sumber daya yang ada. Prinsip efisiensi waktu dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 ini tampak pada pengaturan pembatasan waktu bagi para pihak dalam perundingan untuk memilih mediator diantara pilihan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 ayat (1).³⁰

Kelima, sertifikasi mediator. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 mendorong lahirnya mediator-mediator profesional. Kecenderungan ini tampak dari adanya ketentuan bahwa pada dasarnya "setiap orang yang menjalankan fungsi mediator wajib memiliki sertifikat mediator

mewujudkan proses peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan" Prestasi Pustaka, Jakarta, 2012, h.112.

²⁵ Satjipto Rahardjo, "Ilmu Hukum", PT. Citra aditya Bakti, cet. Ke 6, 2006, h 206. Sebagaimana dikutip oleh I Made Sukadana, *ibid*.

²⁶ *Ibid*.

²⁷ Takdir Rahmadi. *Op.Cit*. h. 154

²⁸ *Ibid*. h. 156.

²⁹ *Ibid*. h. 159.

³⁰ *Ibid*. h. 160.

yang diperoleh setelah mengikuti pelatihan yang diselenggarakan oleh lembaga yang telah memperoleh akreditasi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia.³¹

Keenam, Tanggung Jawab Mediator. Mediator memiliki tugas dan tanggung jawab yang bersifat prosedural dan fasilitatif. Tugas-tugas ini tercermin dalam ketentuan Pasal 15 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 yaitu: mempersiapkan usulan jadwal pertemuan kepada para pihak, mendorong para pihak untuk secara langsung berperan dalam proses mediasi, melakukan kaukus, mendorong para pihak untuk menelusuri atau menggali kepentingan mereka dan mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik menurut penilaian mereka.³² Ketujuh, kerahasiaan. Berbeda dengan proses litigasi yang bersifat terbuka untuk umum, proses mediasi pada dasarnya tertutup bagi umum kecuali para pihak menghendaki lain. Hal ini berarti hanya para pihak atau kuasa hukumnya dan mediator saja yang boleh menghadiri dan berperan dalam sesi-sesi mediasi, sedangkan pihak lain tidak boleh menghadiri sesi mediasi kecuali atas izin para pihak.

Kedelapan, pembiayaan. Pembiayaan yang berkaitan dengan proses mediasi paling tidak mencakup hal-hal sebagai berikut: ketersediaan ruang-ruang mediasi, honor para mediator, biaya para ahli jika diperlukan, dan biaya transport para pihak yang datang ke pertemuan-pertemuan atau sesi-sesi mediasi.³³

Kesembilan, pengulangan mediasi. Pasal 18 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 memberikan kewenangan kepada hakim pemeriksa perkara untuk tetap mendorong para pihak supaya menempuh perdamaian setelah kegagalan proses mediasi pada tahap awal atau pada tahap sebelum pemeriksaan perkara dimulai. Proses perdamaian setelah memasuki tahap pemeriksaan dimediasi langsung oleh hakim pemeriksa.³⁴

Kesepuluh, kesepakatan perdamaian di luar pengadilan. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 pada dasarnya lebih dimaksudkan untuk mengatur prinsip dan prosedur penggunaan mediasi terhadap perkara atau sengketa perdata yang telah diajukan ke pengadilan (*court-connected mediation*). Namun, sebagai upaya untuk lebih memperkuat penggunaan mediasi dalam sistem hukum Indonesia dan

memperkeciltimbulnya persoalan-persoalan hukum yang mungkin timbul dari penggunaan mediasi di luar pengadilan, Mahkamah Agung Melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 juga memuat ketentuan yang dapat digunakan oleh pihak-pihak sengketa yang berhasil menyelesaikan sengketa itu melalui mediasi di luar pengadilan untuk meminta pengadilan agar kesepakatan damai di luar pengadilan dikuatkan dengan akta perdamaian.³⁵

Semula mediasi di Pengadilan cenderung bersifat fakultatif/sukarela (*Voluntary*), tetapi kini mengarah pada sifat imperatif/memaksa (*compulsory*). Dapat dikatakan bahwa mediasi di Pengadilan ini merupakan hasil pengembangan dan pemberdayaan kelembagaan perdamaian sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 236/130 HIR/154 Rbg, yang mengharuskan hakim yang menyidang suatu perkara dengan sungguh-sungguh mengusahakan perdamaian di antara para pihak yang berperkara.

C. Akibat Hukum Dari Hasil Proses Mediasi Terhadap Kedua Belah Pihak

Beragam dan kompleksnya akar permasalahan yang mendasari timbulnya konflik-sengketa pertanahan, sehingga dalam penyelesaiannya tidak selalu dapat diupayakan penyelesaian cepat, serta memenuhi asas kepastian hukum dan keadilan, maka pendapat dan pengalaman berbagai pihak terkait penyelesaian sengketa pertanahan dapat diakomodir dalam rangka mencari solusi penyelesaian untuk para pihak dalam sengketa sebagai perwujudan kepastian hukum penyelesaian sengketa.

Akses memperoleh kepastian hukum dan keadilan atau yang lebih umum dikenal dengan istilah "*access to justice*", adalah "Kesempatan atau kemampuan setiap warga negara tanpa membedakan latar belakangnya (ras, agama, keturunan, pendidikan, atau tempat lahirnya) untuk memperoleh keadilan melalui lembaga peradilan." Termasuk juga akses bagi masyarakat khususnya bagi kelompok miskin, buta hukum, dan tidak berpendidikan terhadap mekanisme yang adil dan akuntabel (bertanggungjawab) untuk memperoleh keadilan dalam sistem hukum positif melalui lembaga peradilan.

Pada sisi lain terdapat pandangan mengenai keadilan, seperti dua sisi mata

³¹ *Ibid.* h. 162.

³² *Ibid.* h.164.

³³ *Ibid.* h.177.

³⁴ *Ibid.* h.181.

³⁵ *Ibid.* h.183.

uang yang tidak dapat terpisahkan. Keadilan mengandung prinsip persamaan (*equality*); di sisi lain, keadilan juga mengandung prinsip perbedaan (*difference*). Prinsip persamaan termaktub dalam kalimat “setiap warga negara bersamaan haknya di hadapan hukum”. Di sisi lain, prinsip perbedaan memberikan kewajiban kepada pemerintah untuk memberikan perlindungan dan perlakuan khusus kepada warga negara yang secara ekonomi dan sosial berada dalam posisi kurang beruntung atau lemah.

Dalam konteks ini, penulis bermaksud menggam-barkan apakah hukum Indonesia sudah menyediakan akses bagi warga masyarakatnya untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapinya menyangkut tanah. Melalui pranata hukum penyelesaian sengketa di luar pengadilan, diharapkan individu/badan hukum dapat melihat perwujudan kepastian hukum dan keadilan dalam sengketa di bidang pertanahan dengan menggunakan konsep “mediasi-arbitrase” atau “proses silang (hybrid)”.

Mediasi-arbitrase merupakan metode penyelesaian sengketa dengan proses silang atau *hybrid* yang menggabungkan dua metode yaitu mediasi dengan arbitrase menjadi satu proses penyelesaian. Metode ini merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang bersifat sukarela dan tidak mengikat, yaitu sampai sengketa dipecahkan dan disetujui pada waktu mana perjanjian menjadi mengikat terhadap semua pihak yang terlibat.³⁶ Penggunaan Metode *Hybrid* di Indonesia masih sangat baru, BANI sebagai salah satu Badan Arbitrase Nasional di Indonesia baru menggunakan aturan dan prosedurnya pada tahun 2006 walaupun sudah mengembangkannya pada tahun 2003.

Mediasi telah diterapkan pada penyelesaian kasus-kasus pertanahan dengan menggunakan pihak ketiga, untuk menyampaikan saran-saran yang dikehendaki oleh para pihak yang tidak mampu disampaikannya sendiri. Dalam mediasi, mediator memberikan penyelesaian yang inovatif melalui bentuk penyelesaian yang tidak dapat dilakukan oleh pengadilan, akan tetapi para pihak yang bersengketa memperoleh manfaat yang saling menguntungkan.³⁷ Kelebihan penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah dilakukan

oleh seorang yang benar-benar dipercaya kemampuannya untuk mempertemukan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa. Namun dalam mediasi tidak terdapat kewajiban dari masing-masing pihak untuk menaati apa yang disarankan oleh mediator. Mediator dalam mediasi tidak mempunyai kekuasaan memaksakan suatu penyelesaian pada pihak-pihak. Mediator membimbing para pihak untuk melakukan negosiasi sampai terdapat kesepakatan yang mengikat para pihak, selanjutnya dituangkan dalam suatu perjanjian atau nota kesepakatan.

Sejauh ini penerapan mediasi pertanahan telah digunakan dalam praktek oleh Badan Pertanahan Nasional dengan berpedoman pada Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Penggunaan cara mediasi oleh BPN telah berhasil menyelesaikan berbagai sengketa pertanahan yang terjadi di beberapa kota. Sebagai contoh dapat dikemukakan beberapa kasus yang berhasil diselesaikan dengan perdamaian :

1. Sengketa permohonan pemecahan sertipikat hak milik No.34/ Ramanuju, Kelurahan Citangkil, Keca-matan Citangkil Kota Cilegon, yang dilaporkan kepada Kantor Pertanahan Kota Cilegon melalui Laporan Pengaduan No. LP/06/V/2007/SKP tertanggal 22 Mei 2007. Penyelesaian secara damai dimuat dalam Berita Acara Mediasi Nomor: BAM/ Juli/2007/PPSKP.³⁸
2. Kasus tanah Rancamaya Bogor yaitu tanah pertanian seluas kurang lebih 251 hektar yang sejak tahun 1949 telah dikuasai masyarakat petani, yang ternyata di atas tanah para petani telah disertipikatkan atas nama PT Suryamas Duta Makmur (PTSDM) dengan Hak Guna Bangunan dengan SK No.612/HGB/BPN/91 untuk pembangunan perumahan mewah dan lapangan golf, tanpa setahu mereka. Terjadi penolakan oleh para petani atas pembuldozeran secara paksa. Kasus ini telah selesai dengan perdamaian yang ditengahi oleh Komnas HAM.³⁹

Dalam beberapa kasus sengketa pertanahan yang diselesaikan dengan cara mediasi tidak berhasil mencapai perdamaian. Sebagai contoh dapat dikemukakan yaitu :

³⁶ Abdurrasyid, Priyatna. 2002. Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar, Jakarta: Penerbit PT Fikahati Aneska – BANI.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

³⁹ *Ibid.*

a. Perkara adat No.04/KAN-PA/NM.8.SK/I/2014/PDG dengan Pendakwa Mirsan Selaku Mamak Kepala waris Kaum Suku Tanjung Koto berlawanan dengan Terdakwa Yoserizal, CS selaku mamak Kepala Waris Kaum Suku Jambak. Kerapatan Adat Nagari (KAN) Ninik Mamak Nan Salapan Suku Nagari Padang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara adat pada tingkat pertama dan terakhir telah berusaha mendamaikan para pihak yang bersengketa namun TIDAK BERHASIL (Putusan Pengadilan Negeri Padang, 2014).

b. Kasus Tanah adat Masyarakat Jelmu Sibak, Bentian Besar Kutai kalimantan, dalam sengketa tanah adat yang melibatkan suku Dayak Bentian dengan perusahaan pemegang Hak Pengusahaan Hutan atau Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri (HPH/ HPHTI). Konflik-sengketa adat ini bersifat struktural karena melibatkan anggota suku Dayak Bentian dengan perusahaan HPH/HPHTI dan HPHTI-Trans serta instansi terkait sebagai pemberi izin berlangsungnya kegiatan perusahaan tersebut. Cara Perdamaian yang ditempuh dengan memberi tawaran untuk memindahkan lokasi usaha, demikian juga konsiliasi tidak dapat dilanjutkan sehingga usaha tersebut gagal.

Penerapan musyawarah untuk perdamaian (mediasi) sebagai cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan telah dilakukan oleh lembaga adat yang dikenal dengan sebutan Kerapatan Adat Nagari (KAN) untuk menyelesaikan sengketa tanah pusako yang terjadi pada masyarakat adat Minangkabau. Namun tidak semua upaya mediasi yang dilakukan terhadap upaya penyelesaian sengketa pertanahan dapat dicapai perdamaian. Pada beberapa penyelesaian sengketa pertanahan (tanah Pusako) di Sumatera Barat oleh KAN berhasil dicapai perdamaian, akan tetapi para pihak seringkali mengingkari kesepakatan yang telah dicapai dalam upaya perdamaian, akibatnya keputusan KAN tidak dipatuhi karena dirasakan tidak memuaskan satu pihak atau kedua belah pihak.

Dengan demikian tidak selamanya mediasi mampu memberi penyelesaian perdamaian dan para pihak mematuhi kesepakatan dalam perdamaian. Pentaatan oleh para pihak atas kesepakatan yang telah

diambil hanya dilandasi kekuatan moral semata dan tidak mengikat.

Berbeda dari penyelesaian melalui mediasi, penyelesaian sengketa melalui arbitrase berarti para pihak menyerahkan sengketa mereka kepada satu orang atau lebih yang *imparsial* (arbiter) untuk memperoleh suatu putusan penyelesaian sengketa yang final dan mengikat secara hukum yang bisa dimintakan pelaksanaan putusannya kepada Pengadilan jika salah satu pihak ingkar. Berperkara melalui arbitrase ternyata tidak selalu murah dan cepat, disamping mempunyai banyak kelebihan yang membawa para pihak pada posisi yang menguntungkan; dalam beberapa kasus yang pernah terjadi menunjukkan bahwa berperkara melalui arbitrase justru rumit dan berbelit-belit sehingga menghabiskan waktu yang panjang juga biaya yang relatif lebih mahal.⁴⁰

Kekurangan daripada mediasi ini dapat diatasi dengan menggabungkan kedua metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu mediasi dan arbitrase ke dalam satu proses menjadi Med-Arb. Pada Med-Arb terdapat dua bentuk yaitu "*mediator berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase*", dan bentuk kedua yaitu bentuk dasar dari Med-Arb yaitu "*proses mediasi penuh dengan proses arbitrase penuh bila proses mediasi gagal menyelesaikan keseluruhan sengketa*".

Mediasi-arbitrase (*med-arb*) mengambil kelebihan masing-masing yang dimiliki oleh mediasi dan arbitrase dan menggabungkannya kedalam satu proses penyelesaian. Med-Arb di buat untuk membawa keuntungan yang dimiliki mediasi dan arbitrase kedalam satu forum, Med-Arb menggabungkan dua metode penyelesaian sengketa yaitu "mediasi dan arbitrase dalam sebuah proses gabungan", pertama menggunakan mediasi dan lalu menggunakan arbitrase yang formal untuk memutus persoalan yang tidak terselesaikan pada proses mediasi. Dengan kata lain jika dalam proses mediasi usahanya terhenti dan tidak sampai mencapai suatu tahapan yang disepakati dan akhirnya mereka tidak dapat bersepakat lebih jauh lagi, para pihak akan melanjutkan ke proses arbitrase yang dapat menghasilkan suatu keputusan yang final dan mengikat. Pihak ketiga yang sebelumnya bertindak sebagai mediator dapat menjadi arbiter (bila memenuhi kualifikasi) pada proses arbitrase dan dengan segera memberikan keputusan arbitrase. Jika para

⁴⁰<http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/13835> diakses pada 09 Maret 2021, pukul 21.00 WIB

pihak setuju untuk melanjutkan penyelesaian sengketa melalui arbitrase maka mediator kemudian akan membuat Nota Kesepakatan (*memorandum of agreement*) yang menyatakan mereka menyerahkan sengketa mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase. Dengan catatan dalam nota tersebut tertuang juga hasil yang telah dicapai dalam proses mediasi dan akan dipatuhi oleh para pihak. Berbeda dengan nota kesepakatan pada proses mediasi tradisional yang tidak mengikat, nota kesepakatan yang telah disiapkan oleh mediator dalam proses *med-arb* secara khusus dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga akan mengikat mereka nanti pada proses arbitrase.⁴¹

Terdapat dua bentuk Med-Arb, bentuk yang *pertama* mediator juga berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase, dan bentuk *kedua* adalah bentuk dasar dari Med-Arb yaitu proses mediasi penuh dengan proses arbitrase penuh bila proses mediasi gagal menyelesaikan keseluruhan sengketa.⁴² Dalam bentuk mediator juga berfungsi sebagai arbiter pada proses arbitrase, mediator dan arbiter adalah orang yang sama, keuntungannya adalah agar para pihak dapat menyampaikan temuan-temuan yang mungkin belum disampaikan pada proses mediasi atau informasi-informasi lain yang ingin disampaikan para pihak kepada arbiter untuk membantu pembuktian terhadap masalah yang belum diselesaikan. Dalam bentuk Med-Arb ini, disarankan untuk membuat nota kesepakatan untuk masalah yang sudah terselesaikan pada tahap mediasi tanpa memberitahukan sebelumnya kepada para pihak tentang bagaimana arbiter akan menyelesaikan sebagian masalah yang tidak terselesaikan tersebut, karena ada kemungkinan salah satu pihak yang kecewa terhadap keputusan dari arbitrase meninggalkan proses Med-Arb tanpa menandatangani nota kesepakatan.⁴³

Dalam bentuk Med-Arb, mediator dan arbiter adalah pihak yang berbeda, arbiter dapat dipilih oleh para pihak sesuai dengan spesialisasi atau kemampuannya sesuai dengan sengketa yang sedang mereka hadapi. Secara tradisional, dalam sebuah kontrak pada bagian penyelesaian sengketa, mediasi ditentukan sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang utama dan arbitrase digunakan bila dalam proses

mediasi ada satu atau lebih masalah belum terselesaikan. Hasil akhir dari mediasi (Nota Kesepakatan) dilaksanakan dan ditandatangani oleh para pihak yang merefleksikan bagian-bagian yang telah menjadi keputusan yang berhasil dan dianggap telah selesai. Hanya bagian yang tidak selesai yang dibawa ke arbitrase sesuai perjanjian Med-Arb. Dalam sengketa yang lebih besar, proses Med-Arb dimulai dengan proses mediasi standard dan diikuti dengan arbitrase yang final yang mungkin dipimpin oleh seorang arbiter atau mungkin dipimpin oleh tiga orang panel arbitrase.⁴⁴

Penerapan metode Med-Arb terhadap kasus-kasus sengketa pertanahan yang sedang berlangsung sangat dimungkinkan karena telah ada payung hukum sebagai landasannya, yaitu UU Kekuasaan Kehakiman No.48 Tahun 2009 Pasal 38 ayat (1), (2), jo UU Arbitrase dan ADR No.30 Tahun 1999 Pasal 5 (1), (2), Pasal 66 huruf b. UU Kekuasaan Kehakiman Pasal 38 ayat (1), ayat (2) berbunyi "Selain Mahkamah Agung dan badan peradilan di bawahnya serta Mahkamah Konstitusi, terdapat badan-badan lain yang fungsinya berkaitan dengan kekuasaan kehakiman". "Fungsi yang berkaitan dengan kekuasaan kehakiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyelesaian di luar pengadilan".

UU No.30 Tahun 1999 Pasal 5 ayat (1) berbunyi "Sengketa yang dapat diselesaikan melalui arbitrase hanya sengketa di bidang perdagangan dan mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa". Ayat (2) berbunyi "Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian".

Pasal 66 huruf b dan Penjelasannya menyebut tentang ruang lingkup hukum perdagangan sebagai objek sengketa yang dapat diselesaikan dengan arbitrase, yaitu meliputi kegiatan di bidang perniagaan, perbankan, keuangan, penanaman modal, industri, dan hak kekayaan intelektual.

Secara teoretik, metode Med-Arb dapat digunakan oleh para pihak yang bersengketa sepanjang didasari kesepakatan diantara para pihak untuk menyelesaikan perselisihannya kepada pihak ketiga yang independen dan dipercaya mampu

⁴¹ Hamka, Z. 2014. Mediasi-Arbitrase dan Arbitrasi-Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Dagang Internasional, Makassar: Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin.

⁴² *Ibid.*

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

menyelesaikan perselisihan diantara para pihak, dan para pihak memiliki *private autonomy* untuk menyatakan kehendaknya untuk menyelesaikan perselisihannya dengan metode Med-Arb. Adanya kebebasan para pihak untuk menyatakan kehendaknya menurut teori kehendak atau teori hukum kontrak yang berasal dari prinsip *private autonomy*, menimbulkan kosekuensi pihak yang menyatakan kehendaknya bebas mengungkapkan kemauannya. Kemauan para pihak yang dituangkan dalam nota kesepakatan sebagai sebuah kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak, memiliki 2 dimensi yaitu *freedom from contract* dan *freedom to contract* (seseorang tidak mempunyai kewajiban kontraktual jika kewajiban tersebut tidak didasarkan pada kesepakatan diantara mereka dan bahwa seseorang akan memiliki kewenangan yang didasarkan pada kesepakatan dalam hubungan hukum mereka).⁴⁵ Ada sejumlah pembatasan terhadap kebebasan berkontrak dalam sejumlah sistem hukum akibat pengaruh doktrin negara kesejahteraan (*welfare state*), paradigma kebebasan berkontrak bergeser ke arah kepatutan. Pembatasan kebebasan berkontrak dilakukan baik melalui peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan. Dalam sistem hukum modern saat ini, kebebasan berkontrak tidak hanya dibatasi oleh larangan-larangan yang diciptakan peraturan perundang-undangan (*statutory prohibition*) tetapi juga oleh *extralegal standard* yang berkaitan dengan agama moral dan keadilan.⁴⁶ Dengan menggunakan prinsip kebebasan berkontrak, penggunaan Med-Arb bukan suatu keniscayaan untuk diterapkan bagi penyelesaian sengketa bidang pertanahan.

Keuntungan Mediasi-Arbitrase atau Med-Arb bagi penyelesaian sengketa pertanahan yaitu:

1. Memberikan putusan yang final:

Metode ini menjanjikan kepada para pihak sebuah hasil yang final dan mengikat terhadap masalah yang tidak bisa diselesaikan melalui mediasi. Sifat utama dari Med-Arb adalah pada kepastian dari putusannya yang final, yang merupakan sifat dasar dari arbitrase, Med-Arbiter memiliki kewenangan penuh untuk membuat perjanjian yang final dan

mengikat, dan kewenangan ini tidak dimiliki oleh mediator.⁴⁷

2. Biaya terukur dan lebih efektif dari arbitrase atau pengadilan:

Metode Med-Arb dapat menghemat waktu dan uang karena mediasi dan arbitrase digabungkan dalam satu tahapan yang berurutan dan terpisah. Pertama, bila pada tahapan mediasi tidak berhasil mendapatkan kesepakatan, maka para pihak dan pengacara mereka tidak perlu mencari pihak lain yang tentu tidak familiar dengan sengketa tersebut dan mereka juga dapat mempersiapkan diri untuk proses arbitrase. Kedua, masalah dalam sengketa sering di batasi selama tahapan mediasi dan kemajuan dari prosesnya dapat langsung di bawa ke proses arbitrase. Putusan arbitrase hanya menyelesaikan sengketa yang tidak diselesaikan melalui mediasi, jadi apabila terdapat sebagian sengketa yang telah disepakati oleh para pihak dengan nota kesepakatan, maka tidak akandiselesaikan lagi melalui arbitrase.⁴⁸

3. Flexibilitas dalam proses dapat membantu menyelesaikan sengketa: Keluwesan yang melekat pada med-arb memungkinkan prosesnya dapat dibuat cocok untuk menyelesaikan sengketa yang sedang dihadapi.

Meskipun belum tentu semua tipe sengketa per-tanahan akan dapat diselesaikan dengan cara Med-Arb, akan tetapi konsep Med-Arb, sedikitnya dapat memberi sumbangan bagi penyelesaian sengketa tanah yang memuat asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, dan asas keadilan bagi para pihak dalam sengketa.

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

1. Proses atau tahapan penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui mediasi berdasarkan aduan yang dilaporkan pihak pengadu di Kantor Pertanahan Kabupaten dimana Kantor Pertanahan Kabupaten sebagai mediator dilakukan sebagai berikut: Kantor Pertanahan Kabupaten memanggil para pihak secara terpisah untuk mengetahui kemauan masing-masing pihak. Setelah panggilan pihak secara terpisah Kantor Pertanahan melakukan pengecekan data baik data fisik maupun data yuridis. Dari

⁴⁵ Khairandy, Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Penerbit Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ <http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/13835> diakses pada 09 Maret 2021 Pukul 21.10 WIB

⁴⁸ <http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/13835> diakses pada 09 Maret 2021 Pukul 21.15 WIB

- data tersebut kemudian Kantor Pertanahan menemukan kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan dengan dijelaskan dan diarahkan oleh mediator. Putusan dalam mediasi ini terdiri dari 2 (dua) antara lain yaitu pertama, para pihak sepakat untuk sepakat yang artinya mediasi yang dilakukan Kantor Pertanahan berhasil, dari keberhasilan mediasi tersebut dibuatkan akta perdamaian yang didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat. Kedua, para pihak sepakat untuk tidak sepakat artinya mediasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan tidak berhasil, Kantor Pertanahan memberi saran kepada para pihak untuk membawa sengketa tersebut ke Pengadilan Negeri setempat.
2. Pada setiap sengketa tanah masing-masing mempunyai karakteristik yang berbeda-beda antara yang satu dengan yang lainnya. Pada dasarnya dalam setiap penyelesaian sengketa baik melalui jalur *litigasi* atau *non litigasi* di dalamnya terdapat hal-hal yang menghambat jalannya musyawarah ataupun pelaksanaan hasil musyawarahnya. Secara umum hambatan-hambatan dalam musyawarah tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor yaitu faktor internal yang berasal dari para pihak yang bersengketa dan pada obyek yang disengketakan dan faktor-faktor eksternal yang berasal dari pihak lainnya.
 3. Akibat hukum dari proses mediasi dilihat dari keberhasilan para pihak mencapai kesepakatan perdamaian melalui mediasi justru akan memberikan keuntungan bagi para pihak. Diantaranya cepat memperoleh kepastian hukum, memperoleh rasa keadilan, peradilan yang cepat, sederhana, biaya ringan, faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan para pihak mencapai kesepakatan perdamaian adalah Peraturan Mahkamah Agung tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediator, para pihak atau kuasa hukumnya dari para pihak. Sengketa tanah yang merupakan perkara perdata, penyelesaiannya dapat dilakukan selain di pengadilan juga di luar pengadilan dengan menggunakan cara mediasi, atau arbitrase, atau proses silang/Mediasi-Arbitrase; dapat dilakukan di luar pengadilan melalui proses silang atau "mediasi-arbitrase; Nota kesepakatan yang dipersiapkan oleh mediator dalam proses med-arb secara khusus dibuat

berdasarkan kesepakatan para pihak akan mengikat para pihak pada proses arbitrase sebagai putusan arbitrase yang final dan mengikat, menjadi sarana penyelesaian sengketa/konflik yang memenuhi asas kepastian hukum, asas kemanfaatan dan asas keadilan.

B. Saran

1. Prosedur dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan dapat lebih cepat supaya para pihak cepat mendapatkan kepastian hukum.
2. Hambatan yang muncul dalam proses mediasi dapat di minimalisirkan sehingga tidak berlanjut menjadi sengketa di peradilan.
3. Para pihak yang menyelesaikan perkaranya baik lewat pengadilan maupun melalui jalur mediasi supaya paham akan akibat hukum yang timbul setelah perkara mereka selesai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrahman, *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang – Undangan Agraria Indonesia*, Jakarta: Akademik Persindo, 2004
- Abdurrasyid, Priyatna. 2002. *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa, Suatu Pengantar*, Jakarta: Penerbit PT Fikahati Aneska – BANI.
- Absori, *Hukum Ekonomi Indonesia Beberapa Aspek Pengembangan pada Era Liberalisasi Perdagangan*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2014
- _____, 2014, *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup: Sebuah Model Penyelesaian Lingkungan Hidup dengan Pendekatan Partisipatif*, Surakarta: Muhammadiyah University Press
- Ali, Achmad dan Wiwie Hariyani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2012
- Azhary, Muhammad Tahir. *Negara Hukum Suatu Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya Dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*. Jakarta. Prenada Media, 1992
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, 2003

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 1990
- Dirjosisworo, Soedjono, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Emma Nurita. 2014, *Cybernotary Pemahaman Awal dan Konsep Pemikiran*. Jakarta, Refika Aditama
- Faisal, 2015, *Ilmu Hukum, Sebuah Kajian Kritis, Filsafat, Keadilan dan Tafsir*, Thafamedia, Yogyakarta
- Gary Goodpaster, *Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi, Economic Law and Improved Procurement System (ELIPS) Project*, Jakarta, 1993
- Hamka, Z. 2014. *Mediasi-Arbitrase dan Arbitrasi-Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Dagang Internasional*, Makassar: Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- I Made Sukadana, "Mediasi Peradilan: mediasi dalam sistem peradilan perdata indonesia dalam rangka mewujudkan proses peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan" Prestasi Pustaka, Jakarta, 2012
- Jimlly Asshiddigie, *Teori Hukum Hens Kelsen*, Komisi Yudisial, Jakarta, 2006
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cetakan Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 1988)
- Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Penerbit Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pascasarjana.
- Koentjaraningrat, *Kebudayaan Metaliteit dan Pembangunan*, Gramedia, Jakarta, 1982
- Kurniati, Nia. 2010. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Bidang Penanaman Modal Melalui Arbitrase di Indonesia*, Disertasi, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.
- Latif, Abdul. *Fungsi Mahkamah Konstitusi (Upaya Mewujudkan Negara Hukum Demokrasi)*. Yogyakarta. Kreasi Total Media, 2009
- Lawrence W. Friedman, diterjemahkan dari buku aslinya *Legal Theory* oleh Muhammad Arifin, disunting oleh Ahcmad Nasir Budiman, dan Sulaiman Saqib, 1990, *Teori dan Filsafat Hukum : Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, Rajawali Pers, Jakarta
- Made Yudha Wismayana dan I wayan Novy Purwanto, *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi*, Bagian Hukum Bisnis Universitas Udayana
- Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas
- _____, *Puspita Serangkum Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Liberty, 1982)
- Martitah dan Hery Abduh. *Negara dan Negara Hukum*. Materi Kuliah yang disampaikan pada perkuliahan *Hukum Tata Negara*. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2010
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1992)
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Nainggolan, Jogi, 2015, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Refika Aditama, Jakarta
- Ni'matul Huda, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Rakesarasin, 1996).
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta, Penerbit : PT. Raja Grafino Persada
- Rahmadi Takdir, et all, "Buku Komentor Peraturan Mahkamah Agung RI N0. 1 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Mediasi di Pengadilan", Mahkamah

- Agung RI, Japan International Cooperation Agency/JICA dan Indonesian Institute for Conflict Transformation/IICT, Jakarta, 2008.
- Rawls, Jhon, 2006, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Mandar Maju, Bandung 1991
- Romli Atmasasmita, 2012, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Yogyakarta, Genta Publishing
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, 2005
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005
- Soerjono Soekanto, *Kegunaan Sosiologi hukum Bagi Kalangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991
- Soetandyo Wigjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam HuMa, Jakarta, 2002
- Sudarsono, *Kamus Hukum, Cetakan ke-3*, Penerbit Rineka Cipta. Jakarta, 2002
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001
- Sulastriyono, *Sengketa Penguasaan Tanah Timbul dan Proses Penyelesaiannya*, Tesis S-2 Program Pasca Sarjana UI, Jakarta 1997
- Suyud Margono. *ADR (Alternative Dispute Resolution) Dan Arbitrase Proses Pelembagaan Dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000
- Syahrani, Ridwan, 2013, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta : PT. Radja Grafindo Persada

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang – Undang Dasar 1945
- Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- Ketua Mahkamah Agung RI, *PERMA RI. No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*

C. Karya Ilmiah

- Absori dan M. Mahdi, *Alternatif Dispute Resolution (ADR) Penyelesaian Sengketa Pencemaran Lingkungan: Studi Kasus di Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Pekalongan, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016*
- Absori dkk, “Model Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Lembaga Alternatif”, *Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 2, (Juni 2008)
- Asmawati, *Mediasi Salah Satu Cara dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Maret 2004
- Dewi Tuti Muryanti dan B. Rini Heryanti, “Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi di Bidang Perdagangan”, *Dinamika Sosbud*, Volume 13 Nomor 1, (Juni 2011)
- Fingli A. Wowor, “Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Lex Privarium*, Vol. II/No.2, (April 2014)
- Lutfi Nsution, *Catatan Ringkas Tentang Pemberdayaan Masyarakat Dalam Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah, Pokok-Pokok Pikiran Dalam Sarasehan Oleh Badan Pertanahan Nasional*, 24 Oktober 2001
- Pahlefi, “Analisis Bentuk – Bentuk Sengketa Hukum atas Tanah Menurut Peraturan Perundang – Undangan di Bidang Agraria”, *Majalah Hukum Forum Akademika*, Vol. 25, (Maret 2014)
- Robert L. Weku, “Kajian terhadap Kasus Penyerobotan Tanah ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata”, *Lex Privatium*, Vol.1/No.2, (April-Juni 2013)
- Soni Harsono, *Konflik Pertanahan dan Upaya-Upaya Penyelesaiannya*, *Studium Generale* Disampaikan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pada FH-UGM, Yogyakarta, 17 desember 1996

D. Internet

Iyas Roomsite, 22 Juni 2012, Catur Tertib
Pertanahan,
<http://www.iyasyusuf.work/2012/06/catur-tertib-pertanahan.html> diakses
tanggal 1 Maret 2021 pukul 15.00
<http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/13835> diakses pada 09 Maret 2021,
pukul 21.00 WIB
<http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/13835> diakses pada 09 Maret 2021
Pukul 21.10 WIB
<http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/13835> diakses pada 09 Maret 2021
Pukul 21.15 WIB